



今週の フラッシュ

首都圏、近畿圏とも供給、契約率が増加

～不動産経済研、5月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年5月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は3779戸で、前年同月比7.1%増と、2月以来4カ月連続して前年水準を上回った。また、月間契約率は前年同月比6.4Pアップの77.0%と、今年1月以来、4カ月連続して好・不調の目安となる70%ラインを上回り、需要・供給ともに回復の兆しが出てきた。

一方、近畿圏の発売戸数は1763戸で、同24.9%増と、4カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は76.0%で同11.5Pの大幅なアップとなった。70%ラインを上回ったのは前月に続き2カ月連続のこと。「5月になって供給戸数は増加に転じ、需要の強さを押し測る即日完売物件も5物件372戸を数え、契約率も2カ月連続の70%ラインを超えと、これまでとは様相が明るい方へ変わりつつある」と分析。

首都圏、契約率77.0%、平均価格は4663万円で2.5%上昇、 m^2 単価も3.8%上昇

首都圏の5月の発売戸数は3779戸と、前年同月(3528戸)に比べ7.1%の増加で、4カ月連続して前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1648戸(前年同月比9.5%増) 東京都下=283戸(同16.9%増) 神奈川県=869戸(同1.3%増) 埼玉県=607戸(同60.6%増) 千葉県=372戸(同31.7%減) と、千葉県のみが減少した。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=74.3%(前年同月比6.9P増) 東京都下=81.3%(同2.0P増) 神奈川県=81.4%(同13.3P増) 埼玉県=76.3%(同3.6P減) 千葉県=76.3%(同3.1P増) で、全エリアが70%ラインを上回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4663万円で、前年同月比113万円、2.5%の上昇。3カ月連続で前年水準を上回った m^2 単価=66.3万円で、同2.4万円、3.8%の上昇。7カ月連続で前年水準を上回った。

[平均専有面積] 70.28 m^2 で、前年同月比0.97 m^2 減、1.4%の縮小。

[即日完売] 17物件461戸(シェア12.2%)。

[販売在庫の状況] 5月末時点の販売在庫は5671戸で、前月末比65戸の減少、前年同月末比2662戸の減少と、在庫消化はかなり進展している。

[6月の発売予測] 6月の発売は前年同月(3080戸)を上回る3400戸前後を予測。

近畿圏、契約率は76.0%、平均価格は3551万円で2.2%下落、 m^2 単価も2.5%下落
近畿圏の5月の新規発売は1763戸で、前年同月(1411戸)比24.9%の大幅増加で、4

カ月ぶりに前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 308 戸(前年同月比 41.3%減) 大阪府下 = 629 戸(同 72.8%増) 神戸市部 = 291 戸(同 86.5%増) 兵庫県下 = 164 戸(同 0.6%減) 京都市部 = 25 戸(同 67.1%減) 京都府下 = 335 戸(同 830.6%増) 奈良県 = 0 戸(前年同月 0 戸) 滋賀県 = 11 戸(同 87.6%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 76.0%で、前年同月(64.5%)に比べ 11.5 P の大幅アップ、前月比でも 3.7 P のアップとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3551 万円で、前年同月比 79 万円、2.2% の下落。2 カ月ぶりに前年水準を下回った m²単価 = 47.0 万円で、同 1.2 万円、2.5% の下落。3 カ月連続して前年水準を下回った。

[平均専有面積] 75.56 m²で、同 0.31 m²増、0.4% の拡大。

[即日完売] 5 物件 372 戸(シェア 21.1%)。

[販売在庫の状況] 5 月末時点の販売在庫は 4232 戸で、前月末比 347 戸の減少、6 カ月連続の減少。前年同月末(5889 戸)比では 1657 戸の減少で、在庫消化が進展。

[6 月の発売予測] 6 月の発売は前年同月(1524 戸)を上回る 1800 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

家賃債務保証業業務適正化・家賃取立行為規制等法案が継続審議に

国土交通省が提案し、参議院で先議・可決していた「家賃債務保証業業務適正化・家賃取立行為規制等法案」(= 借入者の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案)は、16 日閉会した第 174 通常国会で、多くの法案が廃案となる中で、継続審議扱いとなった。

この法案は、賃貸住宅の家賃などの債権の取立てに関して不当な行為が発生するなど、家賃の支払に関連する借入者の居住をめぐる状況を考慮し、借入者の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業者や家賃等弁済情報提供事業者について登録制度を実施し、これらの事業に対し必要な規制を行い、家賃債務保証業者や家賃等弁済情報提供事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、家賃等弁済情報の適正な取扱いに関し必要な事項を定め、あわせて賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関する不当な行為を規制することをねらいとしたもの。

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/common/000109560.pdf>

【問合先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39336

東京都、改正総合設計制度を 9 月から施行、環境性能で容積割増も

東京都は、「東京の都市づくりビジョン(2009 年 7 月改定)」に掲げる「魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京」を目指し、地域のまちづくりと調和したより質の高

い建築計画を誘導することを目的に、「東京都総合設計許可要綱」を改正し、9月1日から施行する。

割増容積率の算定に当たって、従来の基準である公開空地の面積や形状による評価の配分を下げ、緑化などによる空地の質、建築物の環境性能による評価、防災性の向上などを重視する姿勢に改める。7月を目途に不動産業界や建築士業界などと意見交換を行い、公開空地の質の評価や環境負荷軽減の運用などについて実施細目を定める。

割増容積率の評価は、マンションなどの「住宅型」の場合、公開空地の「質」として、(1)周辺のみどりとの連続性(2)樹種の多様性(3)樹高の高い木の植栽などを評価項目に取り入れる。住宅の質も重視し、(1)地震・火災時の安全性向上(2)建物の維持管理への配慮(3)高齢者への配慮(4)高齢者向けケア付き賃貸住宅の整備などが加えられる。

建物の環境性能については、住宅の場合では、現行基準より高いレベルの断熱性が確保されている場合、業務系ビルの場合では、再生可能エネルギーの利用がなされている場合にプラス評価。防災に関しては、居住者用の防災備蓄倉庫の整備などが評価項目。それ以外にも隣地境界線からの距離について、改正後は計画敷地から最低でも2m確保する必要がある。また建築物の高さが高くなるにつれて、より長い距離の確保が必要となり、高さ50mの場合、外壁面から5.5m、同100mの場合7mとなる。

仮に空地の質、住宅性能、環境配慮などの取り組みが一切なされていない場合、付与される割増容積率は業務系ビルなどの一般型の場合ではおよそ2割減、都心居住の住宅型の場合は4割減となる。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/04/20k4q100.htm>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3342

東京都、建築物の中間検査に係る特定工程等の指定告示を一部改正

東京都は5月31日付で、建築基準法(第7条の3第1項及び第6項)の規定に基づく「建築物に関する中間検査に係る特定工程等を指定する告示」の一部を改正し、6月30日から施行する。

東京都における中間検査に係る特定工程を指定する告示は、今年6月30日をもって期間が終了することから、この度、建築基準法施行規則の改正内容に対応するとともに、対象建築物等の見直しを行うもので、主な改正点は、中間検査を行う建築物の延べ面積について、「増築又は改築後の建築物がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法により二以上の独立部分からなる場合は、当該増築又は改築に係る独立部分の延べ面積に限る」こととした。詳細は下記URLで。

〔URL〕<http://www.tokyoto-koho.metro.tokyo.jp/file/koho/id/1746/f/6135/14676-01.pdf>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3443

環境省、公園・街路樹等病虫害・雑草管理マニュアルの周知方を要請

環境省では、「公園・街路樹等病虫害・雑草管理マニュアル～農薬飛散によるリス

ク軽減に向けて」を策定したことから、国土交通省を通じて、住宅・不動産業界への周知方を要請した。

同省では2006年度より、農薬飛散リスク評価手法等確立調査検討会(座長=森田昌敏・国立大学法人愛媛大学農学部教授)を設置し、公園や街路樹等の市街地において使用される農薬の飛散リスクの評価・管理手法について検討を進めてきた。この度、同検討会の議論や5月11日まで行ったパブリックコメントの募集で提出された意見を踏まえ、マニュアルを策定したものの。

このマニュアルは、総合的病害虫・雑草管理(IPM)の考え方を基本とし、地方自治体などがそれぞれの環境等に適した管理体系を確立していくうえでの参考情報を提供するもの。公園や街路樹等の病害虫管理における農薬の飛散リスクを低減するため、公共施設内の植物や一般の緑地等の管理にも有効であることから、住宅・不動産業界など関係業界においても幅広く活用されるよう要請している。

[URL] http://www.env.go.jp/water/dojo/noyaku/hisan_risk/manual1_kanri.html

【問合せ先】環境省・土壤環境課農薬環境管理室 03-3581-3351内線6641

調査統計

国交省、5月の住宅エコP申請2万2048戸、発行1万8761戸

国土交通省がまとめた5月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、5月の住宅エコポイントの申請は、新築が4641戸、リフォームが1万7407戸、合計2万2048戸となった。また、5月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が1932戸(5億7960万ポイント)、リフォームが1万6829戸(7億2456万ポイント)、合計1万8761戸(13億416万ポイント)となった。

[5月のエコポイントの発行]1万8749件(13億416万ポイント)。うち、リフォームの内訳をみると、「窓の断熱改修」が1万6724件(6億4686万4000ポイント)と圧倒的に多く、次いで「バリアフリー改修」が2427件(5485万5000ポイント)、「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」が269件(2367万ポイント)の順。

[5月のエコポイントの交換]2万9577件(10億6386万5771ポイント)。うち即時交換2746件(4億1050万ポイント) 商品交換2万6779件(6億5329万1776ポイント) 環境寄附52件(7万3995ポイント)。

[即時交換]のうち 新築=973件(2億8890万9000ポイント) リフォーム=1773件(1億2159万1000ポイント)。[商品交換]のうち 商品券・プリペイドカード=2万4226件(6億3506万7305ポイント) 地域型商品券=1598件(1291万7020ポイント) 各都道府県の地域産品=511件(297万3265ポイント) 全国型の地域産品=384件(206万8405ポイント) 省エネ・環境配慮製品=60件(26万5781ポイント)の順。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000166.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39431

市場動向

三鬼商事、都心オフィスの平均空室率 8.82%、平均賃料 13%強下げ

三鬼商事がまとめた5月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル52棟、既存ビル2592棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は8.94%で、前年同月比1.98P上昇した。昨年9月末から9カ月連続の上昇。5月は新築ビルの募集面積が減少したものの、統合や集約に伴う解約予告の影響がみられ、都心5区全体ではこの1カ月間に空室面積が約8600坪増加した。一方、都心5区の平均坪賃料は1万8088円で、前年同月比12.45%(2572円)下げている。

[大型新築ビル(52棟)] 空室率=38.65%(前年同月比7.82P上昇)。「新築ビルの供給棟数が多いため、誘致競争は厳しさが増しており、テナント企業の要望により柔軟に対応する動きが多くみられる」 平均月額坪当たり賃料=2万3982円(同22.29%、6877円下落)。「新築ビルの空室率が小幅に低下したが、テナント誘致競争には依然として厳しさが感じられる」

[大型既存ビル(2592棟)] 空室率=8.46%(同1.99P上昇)。「5月は大企業の集約に伴う解約予告などの影響がみられ、空室率は前月比0.16P上げた」 平均月額坪当たり賃料=1万7892円(同12.25%、2498円下落)。「賃料の下げ幅は徐々に縮小してきているものの、テナント誘致競争には厳しさが増しており、エリアを問わずより柔軟に対応する動きがみられる」

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyoo/F1006_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

会員動向

タカラレーベン、高崎市中心部で300戸の大型分譲マンション

(株)タカラレーベンは、高崎市中心部で計画戸数約300戸規模のマンション開発事業に着手した。地方プロジェクトは用地・立地など厳選方針だが、JR高崎駅徒歩圏で、高崎市による「再開発等促進地区」に位置していることなどから、富山市中心部における中心市街地活性化プロジェクトとともに取り組みを決めた。プロジェクト用地は、商社・大手デベロッパーから取得した。全3工区のうち、第1工区約4600㎡は、鉄筋コンクリート造・地上14階建て。総戸数109戸。間取りタイプは3LDK・4LDK。既に着工を開始しており、今夏に発売を開始する。竣工は来年9月の予定。

[URL] <http://www.leben.co.jp/search/>

事務所移転

(株)アベックス(正会員)は6月14日付で、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒163-0305 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー5F
TEL 03-4500-4612 FAX 03-5909-3606